

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Peter Ludwig Immobilien

Barbarastraße 2a

24376 Kappeln

Stand vom 28.11.2017

§ 1 Mietobjekt

1. Der Mieter hat sich nach Inaugenscheinnahme der örtlichen Verhältnisse davon überzeugt, dass das Mietobjekt für die Einlagerung seines Lagergutes vollumfänglich geeignet ist und Mängel nicht vorhanden sind.

2. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietobjektes entsteht erst nach vollständiger Bezahlung des ersten Mietzinses und der Kautions. Hat der Mieter in den ersten 3 Tagen nach Beginn des Mietverhältnisses den fälligen Mietzins nicht bezahlt, darf der Vermieter über das Mietobjekt anderweitig verfügen, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Zurverfügungstellung des Mietobjektes.

3. Der Vermieter haftet nicht für etwaige Zugangshindernisse zu der Lagerhalle, sofern sie auf einem von dem Vermieter nicht zu vertretenden Umstand beruhen (z.B. Straßenbauarbeiten).

4. Sollten sich bei einer nachträglichen Vermessung der Freiflächen Abweichungen von den unter Ziffer 2 in Teil I vereinbarten Flächen ergeben, so sind Flächenabweichungen von +/- 10 % unbeachtlich, bei einer größeren Abweichung wird die Miete anhand der tatsächlichen Fläche neu berechnet. Die Flächenberechnung erfolgt aufgrund der Innenmaße der abgegrenzten Fläche/n.

§ 2 Zutritt zum Mietobjekt

1. Die Öffnungszeiten sind in der Zeit von 6-20 Uhr. Der Zugang ist an Sonn- und Feiertagen untersagt. Nach vorheriger Absprache ist jedoch der Zugang außerhalb der Öffnungszeiten möglich. Der Mieter hat während der Öffnungszeiten Zutritt zum Lagergelände und zu seinem Lagerraum. Der Vermieter behält sich vor, neben den allgemeinen Öffnungszeiten auch raumspezifische Öffnungszeiten festzusetzen. Sämtliche Öffnungszeiten können mit vorheriger 14-tägiger Ankündigung jederzeit geändert werden. Der Vermieter haftet nicht, wenn der Zutritt zum Gelände oder zum Lagerraum, etwa wegen eines technischen Gebrechens vorübergehend nicht möglich ist, es sei denn es liegt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vor. Der Mieter ist nicht berechtigt aus der vorübergehenden Unterbrechung der Versorgung des Abteils oder des Geländes mit Wasser, Strom, etc. Ansprüche welcher Art auch immer, insbesondere Schadenersatz- oder Mietzinsminderungsansprüche, gegen den Vermieter geltend zu machen.

2. Nur der Mieter oder eine schriftlich von ihm bevollmächtigte oder von ihm begleitete Person ist ermächtigt das Lagergelände zu betreten. Der Mieter kann eine derartige Bevollmächtigung jederzeit schriftlich widerrufen. Der Vermieter hat das Recht aber nicht die Pflicht, von jeder Person, die das Gelände betreten möchte, eine Legitimation zu verlangen und, falls keine geeignete Legitimation vorgewiesen werden kann, den Zutritt zu verweigern.

3. Bei Gefahr im Verzug gestattet der Mieter dem Vermieter oder einer von ihm autorisierten Person jederzeit das Abteil zu öffnen und zu betreten. Dito wenn der Vermieter von der Polizei, Feuerwehr oder einer anderen autorisierten Behörde rechtmäßig aufgefordert wird, das Mietobjekt zu öffnen.

4. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zu einem mindestens 7 Tage im Voraus angekündigten Termin Zutritt zum Abteil zu gestatten, wenn behördliche Inspektionen vorgeschrieben werden oder Instandhaltungsarbeiten und/oder andere Arbeiten notwendig sind, die die Sicherheit bzw. die Funktionsfähigkeit der Anlage sicherstellen sollen und/oder ein Zu-/Umbau der Anlage vorgenommen wird. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht rechtzeitig nach, hat der Vermieter das Recht, das Abteil ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen und zu betreten.

5. Der Vermieter ist verpflichtet, ein durch ihn oder durch eine von ihm autorisierte Person geöffnetes Abteil nach Verlassen mit einem geeigneten Mittel auf sein Kosten wieder sicher zu verschließen und dem Mieter wieder Zugang zu geben.

§ 3 Nutzung des Mietobjekts, Haftung

1. Das Mietobjekt darf ausschließlich zur Einlagerung von Gegenständen genutzt werden. Der Mieter verpflichtet sich daher, das Mietobjekt nicht zum Aufenthalt von Menschen zu nutzen. Eine Nutzung zu Wohn- oder Arbeitszwecken ist nicht gestattet. Ein Aufenthalt des Mieters in der Gesamtanlage ist nur zulässig zur Einlagerung bzw. zur Abholung der Gegenstände.

2. Folgendes darf nicht eingelagert werden: Nahrungsmittel oder verderbliche Waren, außer wenn diese sicher verpackt sind, so dass sie gegen Befall von Schädlingen geschützt sind und keine Schädlinge anziehen; Lebewesen egal welcher Art; brennbare oder entzündliche Stoffe/Flüssigkeiten wie z.B. Gas, Farben, Benzin, Öl, Lösungsmittel, etc.; unter Druck stehende Gase; verbotene oder gesetzwidrig in Besitz befindliche Waffen; Sprengstoffe; Munition (es sei denn gem. Gesetz gelagert); Chemikalien, radioaktive Stoffe, biologische Kampfstoffe; Giftmittel; Asbest oder sonstige, potentiell gefährliche Materialien; alles was Rauch oder Geruch absondert; jegliche verbotenen Substanzen und Gegenstände oder unrechtmäßig erworbene Gegenstände; Materialien, die durch Emissionen Dritte beeinträchtigen könnten.

3. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass sein Lagergut und das Lagergut der anderen Mieter nicht dadurch beschädigt werden, dass die eingelagerten Gegenstände von Ungeziefer, Feuchtigkeit etc. befallen sind oder werden können. Gegebenenfalls hat der Mieter vor bzw. bei Einlagerung entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Dem Mieter ist bekannt, dass das Mietobjekt nicht klimatisiert wird; das Mietobjekt wird nur frostsicher beheizt.

4. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietobjekt zu öffnen, wenn begründeter Verdacht besteht, dass gegen die vorstehenden Vereinbarungen verstoßen wird, eine schnelle Kontaktaufnahme zum Mieter scheitert und dem Mieter selbst oder den anderen Mietern/dem Vermieter ein Schaden droht; hiermit erklärt sich der Mieter ausdrücklich einverstanden.

5. Ein Handel oder die Erbringung von Dienstleistungen im Mietobjekt ist dem Mieter untersagt. Der Mieter darf nicht unter der Anschrift der Gesamtanlage seinen Wohnsitz oder den Geschäftssitz einer Firma anmelden.

6. Beim Einsatz von Transporthilfen sind die Gebrauchsanweisungen einzuhalten. Diese ergeben sich aus dem Aushang bzw. sind bei den Mitarbeitern des Vermieters zu erfragen. Die Deckenhöchstlasten anhand Mietvertrag sind einzuhalten.

7. Der Mieter ist nicht berechtigt, innerhalb des Mietobjektes Leitungen zu verlegen, Regale etc. an den Wänden/der Ecke der Box zu befestigen oder Wände anzubohren. Der Mieter ist verpflichtet, die Wirksamkeit der Sprinkleranlage sofern eine vorhanden ist, nicht durch seine eingelagerten Gegenstände einzuschränken. Der Abstand zwischen dem Lagergut und jedem Sprinklerkopf muss mindestens 0,5 Meter betragen.

8. Der Mieter ist verpflichtet, die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten:

a. wegen Brandgefahr ist verboten:

- Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer, die Aufbewahrung sowie das Um- und Auffüllen von Kraftstoff, Öl und sonstigen brennbaren Stoffen,

- Aufbewahren leerer Kraftstoff- und Ölbehälter,

- Aufbewahren von Putzwolle und Putzlappen.

- Abstellen von Gegenständen, die wegen Undichtigkeit Brennstoff und Öl verlieren,

- Benutzung elektrischer Geräte und Maschinen, Veränderung oder Anzapfen vorhandener elektrischer Leitungen.

b. Alle technischen und behördlichen Vorschriften, insbesondere der Feuerwehr und der Bauaufsichtsbehörden sind zu befolgen.

c. Die Lüftungsanlagen des Mietobjekts bzw. der Gesamtanlage dürfen nicht verschlossen oder zugestellt werden.

d. Durch den Mieter verursachte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen, andernfalls ist der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung berechtigt, sie auf Kosten des Mieters beseitigen zu lassen.

Der Mieter steht dafür ein, dass diejenigen, die mit seinem Willen Zutritt zum Mietobjekt haben, ebenfalls die voraufgeführten Bestimmungen einhalten.

9. Konkurrenzschutz wird dem Mieter nicht gewährt.

§ 4 Absperreinrichtungen und Zugangsberechtigung

1. Das Mietobjekt wird unverschlossen vermietet. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, während der Mietzeit das Mietobjekt mit einem eigenen Schloss an der dafür vorhandenen Riegeleinrichtung zu sichern; der Mieter ist allein für den ordnungsgemäßen Verschluss des Mietobjektes und Aufbewahrung der Schlüssel verantwortlich. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ein nicht verschlossenes Abteil zu verschließen.

2. Der Mieter erklärt sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass der Vermieter berechtigt ist, unter entsprechendem schriftlichen Hinweis, an der Riegeleinrichtung seinerseits ein Schloss anzubringen, wenn er mit dem Mieter aufgrund besonderer Umstände (z.B. Schaden in der Nachbarbox, Zahlungsrückstand, etc.) in Kontakt treten will. Der Vermieter verpflichtet sich im Falle des Zahlungsrückstandes das Schloss nach Zahlung des Rückstands sofort zu entfernen. Bei der Verwendung von Code-Karten gilt vorstehendes entsprechend.

3. Der Vermieter behält sich vor, die Benutzung der gesamten Anlage insbesondere aus Sicherheitsgründen anders zu organisieren (Einbau von Sicherungstüren, Differenzierung nach Zugangszeiten etc.). Der Mieter erklärt bereits jetzt sein Einverständnis damit, dass er mit einer Umorganisation der Zugangsmöglichkeiten einverstanden ist und dass ihm für einen solchen Fall ein anderes Mietobjekt gemäß § 8 Ziffer 4 zugewiesen werden kann.

4. Soweit der Mieter Dritten die zum Betreten des Mietobjekts erforderlichen Schlüssel, Codekarten etc. überlässt, geschieht dies auf Risiko des Mieters. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, jedoch berechtigt, die Zugangsberechtigung des Dritten zu prüfen.

§ 5 Ausbesserungen / Bauliche Änderungen / Instandhaltung / Umzug

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen jederzeit auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Die Durchführung der Arbeiten darf der Mieter nicht behindern oder verzögern; ein Mietminderungsrecht wird ausgeschlossen. Der Vermieter wird den Mieter rechtzeitig vorher informieren, es sei denn, es handelt sich um Arbeiten zur Abwendung von Gefahren.

2. Der Mieter darf bauliche Änderungen im Mietobjekt nicht vornehmen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von Mängeln im Mietobjekt zu informieren. Gleiches gilt, wenn der Mieter einen Schaden in der Gesamtanlage verursacht hat; in diesem Fall muss der Mieter die Mitarbeiter des Vermieters oder den Sicherheitsdienst umgehend informieren.

4. Der Mieter erteilt schon jetzt seine Zustimmung zu einem Wechsel des Mietobjektes innerhalb der Gesamtanlage, wenn dies erforderlich ist, um die Funktionalität und Auslastung der Anlage zu erhalten und/oder zu erhöhen. Das neue Mietobjekt hat nach Art, Umfang und Miete vergleichbar zu sein. Die Kosten eines Umzugs innerhalb der Anlage hat in diesem Fall der Vermieter zu tragen. Der Mieter ist verpflichtet, den erforderlichen Umzug zu ermöglichen und soweit erforderlich daran mitzuwirken. Vorstehende Umzugsverpflichtung gilt entsprechend, wenn der Vermieter ein anderes

Gebäude innerhalb der Stadt anmietet und dieser neue Standort für den Mieter zumutbar ist.

§ 6 Haftung

1. Schadenersatzansprüche des Mieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen. Ebenso haftet der Vermieter nicht für Schäden gleich welcher Art und gleich aus welchem Grunde am Lagergut sowie für Sachschäden, auch wenn sie durch Dritte verursacht werden. Vorstehende Haftungsausschlüsse gelten nicht, soweit zwingend gehaftet wird, in den Fällen des Vorsatzes, der groben Fahrlässigkeit oder wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Der Schadenersatzanspruch für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist jedoch auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt oder wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sonst zwingend gehaftet wird. Hiervon unberührt bleiben Erfüllungsansprüche des Mieters sowie sein gesetzliches Recht zur fristlosen Kündigung.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Beschädigungen des Mietobjektes und des Gebäudes sowie der zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, die zu seinem Betrieb gehörenden Personen, Besucher, Kunden, Lieferanten sowie von ihm beauftragte Handwerker und ähnliche Personen verursacht worden sind, soweit er dies zu vertreten hat. Der Mieter hat die Beweislast, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit Mietobjekt, Anlagen und Einrichtungen seiner Obhut unterliegen. Leistet der Mieter dem Vermieter Schadenersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Der Mieter haftet auch dafür, dass das Lagergut zur Einlagerung unter Berücksichtigung insbesondere des § 3 Ziffer 1 & 2 geeignet ist.

§ 7 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Der Mieter kann gegenüber den Mietzahlungsansprüchen des Vermieters weder aufrechnen noch die Miete mindern noch, wenn es sich bei dem Mieter um einen Unternehmer handelt, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadenersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

2. Rückforderungsansprüche des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung bleiben im Übrigen unberührt.

3. Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist, soweit gemäß Ziffer 1 möglich, nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

§ 8 Versicherung

Die eingelagerten Waren und Gegenstände sind nicht versichert. Die Lagerung der Ware erfolgt auf Risiko des Mieters. Der Mieter verpflichtet

sich die Waren und Gegenstände auf Ihren Wiederbeschaffungswert zu versichern.

§ 9 Vertragsbeendigung, Verfahren bzgl. zurückgelassenen Lagergutes

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt leer, d.h. geräumt und gereinigt zurückzugeben. Codekarten, Schlüssel etc. sind, soweit an den Mieter übergeben, vollständig zurückzugeben. Etwaige Schäden etc. sind fachgerecht zu beseitigen.

2. Wird nach Beendigung der Mietzeit das Mietobjekt von dem Mieter nicht fristgerecht und/oder nicht ordnungsgemäß zurückgegeben, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB wonach sich das Mietverhältnis stillschweigend verlängert, wenn es nach seinem Ablauf ohne Widerspruch von einer der Vertragsparteien fortgesetzt wird, wird ausgeschlossen.

Der Mieter ist nach Ablauf der Mietzeit zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe mindestens der bisherigen Miete verpflichtet. Der Mieter stellt den Vermieter wegen möglicher Ansprüche des Nachmieters frei.

3. Der Vermieter ist berechtigt, mit Gegenständen, die der Mieter nach Ablauf der Mietzeit im Mietobjekt stehen gelassen hat, wie folgt zu verfahren:

Der Vermieter wird diese zunächst verwahren; er wird bezüglich der Verwahrung der zurückgelassenen Gegenstände (Lagergut) nach Ablauf der Mietzeit für diejenige Sorgfalt einstehen, welche er in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt. Er haftet daher nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und ist nicht verpflichtet, das Lagergut zu versichern. Eine Verwahrung findet nicht statt bezüglich solcher Gegenstände, die geeignet sind, die Mietsache oder das Lagergut andere Mieter zu schädigen (z.B. unhygienische oder verdorbene Gegenstände). Diese werden vom Vermieter unmittelbar entsorgt. Die Kosten der Entsorgung trägt der Mieter.

Dem Vermieter ist nach Ablauf der Mietzeit auch gestattet, die Gegenstände auf Kosten des Mieters an anderer Stelle einzulagern. Macht der Vermieter hiervon Gebrauch, so beschränkt sich seine Verantwortlichkeit auf die sorgfältige Auswahl des Verwahrers (Hinterlegung bei einem Dritten nach § 691 S. 2 BGB). Die Kosten der Umlagerung trägt der Mieter.

4. Verwertungsrecht des Vermieters nach Ablauf der Mietzeit

Der Vermieter ist 1 Monat nach Ablauf der Mietzeit zur Verwertung des Lagergutes berechtigt, wenn der Mieter mit fälligen Zahlungen auf die durch diesen Vertrag entstehenden Forderungen in Verzug ist. Die Verwertung wird der Vermieter dem Mieter mit einer Frist von 1 weiteren Monat schriftlich androhen.

Der Vermieter ist berechtigt, nach Ablauf der in der Androhung gesetzten Frist das Lagergut durch freihändigen Verkauf im eigenen Namen oder im Namen des Mieters unter tunlichster Rücksichtnahme auf die Belange des Mieters zu veräußern. Ist ein Verkauf des Lagergutes nicht möglich, ist der Vermieter berechtigt, dieses auf Kosten des Mieters zu entsorgen.

Nach Verwertung des Lagergutes und Abführung der Umsatzsteuer wird der Vermieter den Erlös zur Abdeckung der durch diesen Vertrag und die Verwertung entstehenden Ansprüche verwenden.

Einen etwa verbleibenden Überschuss hat der Vermieter dem Mieter unverzüglich auszuzahlen, soweit er nicht Dritten zusteht. Unterliegt der Verwertungsvorgang der Umsatzsteuer, wird der Vermieter eine Gutschrift erteilen, die als Rechnung für die Lieferung des Lagerguts gilt und den Voraussetzungen des Umsatzsteuerrechts entspricht.

5. Rückübertragung, Sicherheitenfreigabe

Nach Befriedigung aller gesicherten Forderungen gegen den Mieter ist der Vermieter verpflichtet, das Lagergut an den Mieter zurückzugeben sowie einen etwaigen Übererlös aus der Verwertung herauszugeben. Ist ein Dritter berechtigt, die Eigentumsübertragung an sich zu verlangen, wird der Vermieter das Lagergut diesem Dritten übertragen; dasselbe gilt hinsichtlich des Erlöses.

§ 10 Vermieterpfandrecht

1. Der Mieter bestätigt, dass er rechtmäßiger Eigentümer und/oder rechtmäßiger Besitzer der eingelagerten Gegenstände ist.

2. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich zu unterrichten, wenn die eingebrachten Sachen von Dritten gepfändet werden. Soweit der Vermieter das Vermieterpfandrecht ausübt, ist er berechtigt, eine Aufstellung der im Mietobjekt eingelagerten Gegenstände zu fertigen.

§ 11 Zustellvollmacht

1. Der Mieter ist verpflichtet, jede Änderung seiner Adresse dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

2. Die Tatsache, dass dem Vermieter die Adresse des Mieters nicht bekannt ist, wird vermutet, wenn ein vom Vermieter an den Mieter an dessen letzte angegebene Adresse gerichtetes Einschreiben mit dem Vermerk „unzustellbar“ zurückkommt oder eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt unter der letzten angegebenen Adresse des Mieters ohne Erfolg ist.

§ 12 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Ort, an dem das Mietobjekt gelegen ist, sofern es sich bei dem Mieter um einen Kaufmann handelt.

§ 13 Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Für dieses Mietverhältnis gelten ausschließlich die Bedingungen dieses Vertrages. Etwaige allgemeine Geschäftsbedingungen des Mieters finden keine Anwendung, es sei denn, die Wirksamkeit dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen des Mieters ist ausdrücklich vereinbart.

2. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, jede Änderung ihrer Anschrift/ihrer Namens unverzüglich einander mitzuteilen.

3. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt ist.

5. Auf dem Gelände des Vermieters gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen Anweisungen des Vermieters ist Folge zu leisten.

6. Im Übrigen behält sich der Vermieter vor, die Hausordnung zur Wiederherstellung der Ausgewogenheit zu ändern, sofern dies aufgrund von unvorhersehbaren, insbesondere technischen, rechtlichen oder regulatorischen Veränderungen nach Vertragsabschluss erforderlich ist. Die Änderungen werden durch Aushang bzw. durch einzelne Bekanntgabe an die Mieter zur Kenntnis gebracht. Diese Hausordnung ist für jeden Mieter bindend, der Mieter bestätigt, eine Kopie der Hausordnung bei Unterzeichnung des Vertrages erhalten zu haben.

7. Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Beide Vertragsparteien haben eine Ausfertigung nebst Anlagen erhalten.